



物美控股集团有限公司

（住所：北京市石景山区八大处高科技园区实兴大厦 4159 室）

2015 年公司债券（第一期）

上市公告书

证券简称	15 物美 01
证券代码	122414

上市时间：2015 年 9 月 9 日

上市地：上海证券交易所

主承销商、债券受托管理人



（上海市广东路 689 号）

二零一五年九月

重要提示

物美控股集团有限公司（以下简称“物美控股”、“发行人”、“公司”或“本公司”）董事会成员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的责任。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对物美控股集团有限公司 2015 年公司债券（以下简称“本期债券”）上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

发行人本期债券评级为 AA 级；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 101.98 亿元（截至 2015 年 3 月 31 日合并报表中股东权益合计）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 45.16 亿元（2012 年、2013 年及 2014 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

目 录

重要提示	1
第一节 发行人简介	4
一、发行人基本情况.....	4
二、发行人的历史沿革.....	5
三、发行人的主要业务和经营情况.....	9
四、发行人的相关风险.....	27
第二节 债券发行概况	35
一、债券名称.....	35
二、核准情况.....	35
三、发行总额.....	35
四、票面金额和发行价格.....	35
五、债券期限及规模.....	35
六、发行方式及发行对象.....	35
七、债券利率和还本付息方式.....	36
八、本期债券发行的主承销商及承销团成员	36
九、债券信用等级.....	36
十、担保情况.....	37
十一、募集资金的验资确认.....	37
十二、回购交易安排.....	37
第三节 债券上市与托管基本情况.....	38
一、本期债券上市基本情况.....	38
二、本期债券托管基本情况.....	38

第四节 发行人主要财务状况	39
一、最近三年及一期财务报表	40
二、最近三年及一期主要财务指标	50
第五节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施	52
一、偿付风险	52
二、偿债计划	52
三、偿债资金来源	53
四、偿债应急保障方案	54
五、偿债保障措施	54
六、发行人违约责任	56
第六节 债券跟踪评级安排说明	58
第七节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明	59
第八节 募集资金运用	60
一、本期募集资金运用计划	60
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	61
第九节 其他重要事项	63
一、或有事项的说明	63
二、承诺事项	64
三、日后事项	65
四、权利受限及优先偿付负债情况	65
第十节 有关机构	67
第十一节 备查文件	70

第一节 发行人简介

一、发行人基本情况

发行人名称：物美控股集团有限公司

英文名称：Wumart Holdings, Inc.

注册资本：15,461.53 万元

实缴资本：15,461.53 万元

组织机构代码：102072929

注所：北京市石景山区八大处高科技园区实兴大厦 4159 室

法定代表人：张令

成立日期：1994 年 10 月 6 日

联系电话：010-88258685

传真：010-88258605

邮编：100039

互联网址：www.wumart.com

所属行业：零售业

经营范围：购销百货、五金交电化工、针纺织品、工艺美术品、建筑材料、机械电器设备、装饰材料、日用杂品、电子计算机及外部设备、家具；自营和代理商业系统的进出口业务；经营连锁企业配送中心批发商品和连锁企业自用商品及相关技术的进出口业务；商业出租设施；加工食品；自营和代理各类商品及技术的进出口服务，但国家规定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外（不另附进出口商品目录）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。

主营业务：公司主营业务收入主要来源于商业零售，以百货和超市业态为主，还包括家电等板块；目前基本上集中在北京、

银川、天津和浙江等地。

二、发行人的历史沿革

物美控股集团有限公司前身为 1994 年 10 月 6 日成立的北京物美商城有限责任公司，公司成立时的注册资本为 1,000 万元（人民币，下同），其中北京北美物产集团以货币出资 400 万元，北京卡斯特科技产业集团以货币出资 300 万元，中国国际期货经纪有限公司以货币出资 300 万元，上述出资已经北京永拓会计师事务所出具的《验资报告书》（京永验（1994）第 050 号）验证。公司设立时股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例
1	北京北美物产公司	400.00	40.00%
2	北京卡斯特物资公司	300.00	30.00%
3	中国国际期货经纪有限公司	300.00	30.00%
	合计	1,000.00	100.00%

1995 年 9 月，经公司第一次股东会临时会议决议，决定吸收北京博拓投资开发公司为公司股东，同时以货币增资 2,000 万元，其中北京北美物产集团以货币增资 50 万元，北京卡斯特科技产业集团以货币增资 1,050 万元，中国国际期货经纪有限公司以货币增资 300 万元，北京博拓投资开发公司以货币出资 600 万元。上述增资已经北京神州会计师事务所出具的《变更登记验资报告书》验证。本次增资完成后，公司注册资本变更为 3,000 万元，公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例
1	北京北美物产集团（原北京北美物产公司）	450.00	15.00%
2	北京卡斯特科技产业集团（原北京卡斯特物资公司）	1,350.00	45.00%
3	中国国际期货经纪有限公司	600.00	20.00%
4	北京博拓投资开发公司	600.00	20.00%
	合计	3,000.00	100.00%

1997 年 6 月，经公司股东会临时会议决议，公司增资 3,000 万元，其中北京北美物产集团以货币增资 1,350 万元，北京卡斯特科技产业集团以货币增资 1,650 万元。上述增资已经北京天正会计师事务所出具的《变更验资报告书》（（97）正验字第 301 号）验证。本次增资完成后，公司注册资本变更为 6,000 万元，公

司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
1	北京北美物产集团	1,800.00	30.00%
2	北京卡斯特科技产业集团	3,000.00	50.00%
3	中国国际期货经纪有限公司	600.00	10.00%
4	北京博拓投资开发公司	600.00	10.00%
	合计	6,000.00	100.00%

1999 年 4 月，经公司股东会决议，公司股东北京博拓投资开发公司将其持有的公司股权以 600 万元价格全部转让给北京卡斯特科技产业集团。上述股权转让已经北京鼎新立会计师事务所有限责任公司出具的《变更登记验资报告书》（鼎会（99）内验字第 011 号）验证。本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
1	北京北美物产集团	1,800.00	30.00%
2	北京卡斯特科技产业集团	3,600.00	60.00%
3	中国国际期货经纪有限公司	600.00	10.00%
	合计	6,000.00	100.00%

1999 年 11 月，经公司股东会决议，同意北京卡斯特新技术开发公司以其所拥有的连锁超市经营管理专有技术作价 1,500 万元对公司进行出资。经北京德祥资产评估事务所出具的《无形资产评估报告书》（京德评字（1999）第 110 号）评估，截至 1999 年 6 月 30 日，上述专有技术价值 3,224.94 万元。上述出资已经北京天正会计师事务所有限责任公司出具的《无形资产财产转移验证报告》（（2000）正验字第 034 号）验证。本次增资完成后，公司注册资本变更为 7,500 万元，公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
1	北京北美物产集团	1,800.00	24.00%
2	北京卡斯特科技产业集团	3,600.00	48.00%
3	中国国际期货经纪有限公司	600.00	8.00%
4	北京卡斯特新技术开发公司	1,500.00	20.00%
	合计	7,500.00	100.00%

2000 年 12 月，经公司股东会临时会议决议及北京市工商行政管理局核准，公司更名为北京物美商业集团有限公司，原股东北京卡斯特科技产业集团经改制

后更名为北京卡斯特科技投资有限公司。

2001 年 11 月，经公司股东会决议，北京卡斯特科技投资有限公司将其持有的公司股权以 1,500 万元价格转让给北京康平创业投资有限公司，北京卡斯特新技术开发公司将其所持有的公司股权以 450 万元价格转让给北京康平创业投资有限公司。本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
1	北京北美物产集团	1,800.00	24.00%
2	北京卡斯特科技投资有限公司（原北京卡斯特科技产业集团）	2,100.00	28.00%
3	中国国际期货经纪有限公司	600.00	8.00%
4	北京卡斯特新技术开发公司	1,050.00	14.00%
5	北京康平创业投资有限公司	1,950.00	26.00%
	合计	7,500.00	100.00%

2002 年 6 月，经公司股东会决议，公司注册资本增加 7,500 万元，其中北京卡斯特科技投资有限公司以货币增资 2,700 万元，北京卡斯特新技术开发公司以货币增资 2,250 万元，北京康平创业投资有限公司以货币增资 2,550 万元。上述增资已经北京天正华会计师事务所出具的《验资报告》（（2002）正华验字第 026 号）验证。本次增资完成后，公司注册资本变更为 15,000 万元，公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
1	北京北美物产集团	1,800.00	12.00%
2	北京卡斯特科技投资有限公司	4,800.00	32.00%
3	中国国际期货经纪有限公司	600.00	4.00%
4	北京卡斯特新技术开发公司	3,300.00	22.00%
5	北京康平创业投资有限公司	4,500.00	30.00%
	合计	15,000.00	100.00%

2003 年 3 月，经公司股东会决议，北京卡斯特新技术开发公司、北京北美物产集团和中国国际期货经纪有限公司分别将其持有的公司股权全部转让给北京卡斯特科技投资有限公司。本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
1	北京卡斯特科技投资有限公司	10,500.00	70.00%

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
2	北京康平创业投资有限公司	4,500.00	30.00%
	合计	15,000.00	100.00%

2003 年 7 月，经公司股东会决议，公司名称变更为北京物美投资集团有限公司。

2005 年 6 月，经公司股东会决议，公司名称变更为物美控股集团有限公司。

2013 年 4 月，经公司股东会决议，北京康平创业投资有限公司将其持有的公司股权全部转让给北京卡斯特科技投资有限公司，至此，公司成为北京卡斯特科技投资有限公司的全资子公司。本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
1	北京卡斯特科技投资有限公司	15,000.00	100.00%
	合计	15,000.00	100.00%

2013年11月，经公司股东会决议，西藏爱奇弘盛投资管理有限公司向公司以货币出资257.966439万元。上述出资已经宏信会计师事务所出具的《验资报告》（宏信验字[2013]第097号）验证。本次增资完成后，公司注册资本变更为15,257.966439万元，公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
1	北京卡斯特科技投资有限公司	15,000.00	98.31%
2	西藏爱奇弘盛投资管理有限公司	257.97	1.69%
	合计	15,257.97	100.00%

2014年4月24日，经公司股东会决议，西藏爱奇弘盛投资管理有限公司向公司以货币增资203.560129万元。本次增资完成后，公司注册资本变更为，公司注册资本变更为15,461.526568万元，公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
1	北京卡斯特科技投资有限公司	15,000.00	97.01%
2	西藏爱奇弘盛投资管理有限公司	461.53	2.99%
	合计	15,461.53	100.00%

三、发行人的主要业务和经营情况

（一）经营范围

购销百货、五金交电化工、针纺织品、工艺美术品、建筑材料、机械电器设备、装饰材料、日用杂品、电子计算机及外部设备、家具；自营和代理商业系统的出口业务；经营连锁企业配送中心批发商品和连锁企业自用商品及相关技术的进出口业务；商业出租设施；加工食品；自营和代理各类商品及技术的进出口服务，但国家规定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外（不另附进出口商品目录）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。

（二）各主营板块业务内容

1、超市业务板块

超市业务一直是公司最主要的收入来源，也是公司最先涉足的业务领域。超市业务业态主要包括社区购物中心、大卖场、综合超市和便利店等，其中大卖场、综合超市为公司经营的主力业态和发展方向。公司门店地域分布广泛，目前主要集中在北京、银川、天津及浙江等地区。

超市业务板块的经营管理模式主要为“直营+特许加盟”，其中直营模式一直是公司经营的重心，特许加盟主要是针对便利店的模式进行开展。直营店为发行人直接投资所建设的店铺，主要的盈利模式为销售商品收入、出租店铺经营场地的收入、服务费收入（来自供应商的收入，包括店铺陈列收入及宣传收入）及卖废品的收入等；加盟店的收入主要为收取的加盟费及对加盟店收取的配送费收入，加盟店的收费标准为：每个加盟店每年 5,000-20,000 元。

2、百货业务板块

公司百货业务板块业务是公司除超市业务外，另一主营业务领域。公司的百货业务板块主要包括其子公司新华百货所经营的 10 家百货商场和北京市的 1 家百货商场。

公司的百货业务目前的盈利模式主要包括联营模式、自营模式和物业租赁等

模式，其中联营模式是现阶段最主要的盈利模式。

（1）联营模式

联营模式是指供应商在百货店指定区域设立品牌专柜，由百货店营业员及供应商的销售人员共同负责销售。在商品未售出的情况下，该商品仍属于供应商所有，百货公司不承担该商品的跌价损失及其他风险。百货店在商品售出后，按照企业会计准则的规定根据提成金额核算结转毛利，供应商按售价扣除与百货店约定的分成比例后开具发票给公司。供应商与百货店的分成比例通过协商方式决定。

联营模式已成为我国百货零售业最主要的经营模式之一。一方面，联营模式下顾客在百货店购买商品后，获得的是百货店统一的销售发票，一旦出现质量问题，也由百货店承担责任；另一方面，联营模式下商品销售由百货店销售人员及供应商派出的销售人员共同负责，而销售人员、宣传、客户维护、营销及策划一般全部由百货店统一管理，以此可以突出百货店的整体形象，并最大程度上保护了消费者的合法权益。同时，联营模式减小了百货店的经营风险。

（2）自营模式

自营模式又称经销模式，是指百货公司采购商品验收入库后纳入库存管理，公司负责商品的销售，承担商品所有权上的存货风险，但同时获得进销差价带来的利润。零售价格及实际促销价格由百货公司自行决定，通常有一定退货换货率以及因市场变化而发生的调价补偿。

（3）物业租赁模式

物业租赁模式是指在经营场所里进行的租赁经营，其利润来源于租金收入扣除物业成本后的余额。根据租赁对象的不同，可分为两类：一类是配合百货门店零售业务，满足顾客其他消费需求的服务补充，例如银行、通信、餐厅、快餐店、电影院、娱乐项目等；另一类以百货公司为主营业态，运用购物中心理念，按公司统一规划租赁给其他品牌供应商或代理商用于商品零售服务，以满足各消费群体的不同需求。

3、家电和其他业务板块

公司的家电业务板块主要与其子公司新华百货旗下的银川新华百货东桥电器有限公司经营。另外，由于零售业务的经营特点，公司其他业务为公司主营业务必不可少的组成部分。其他业务收入主要为出租店铺经营场地所取得的收入、为供应商的产品在卖场内进行陈列及宣传取得的收入、销售废品（如：商品包装纸箱等）收入、向客户提供物流配送服务所收取的物流费收入等。

（三）主营业务经营情况

1、经营情况综述

公司针对百货、超市和家电零售业经营特点进行分业管理，以知名品牌“物美”、“美廉美”、“老大房”“新华百货”经营其零售业务。经过 10 多年的发展，公司从单一业态发展到多元化业态，由单一超市发展为大卖场、综合超市、便利超市(含便利店)、百货四位一体的新集群，通过各种业态形式全方位满足不同消费者的生活需求。

公司经营区域从北京向银川、天津、浙江等地区渐进，超市数量由 1994 年的 1 家发展到目前的 722 家，实现了规模化经营；百货有银川新华百货、银川老大楼、现代城店、北京京北大世界等 11 家大型百货商场，其中 10 家属于新华百货，1 家属于北京物美商业公司；家电板块分为电器零售、电器批发、手机零售三部分，归属于新华百货公司下属子公司银川新华百货东桥电器有限公司，在银川地区共有 94 家门店。

合并口径下，截至 2014 年 12 月 31 日，公司总资产 279.31 亿元，净资产 98.40 亿元，2014 年度公司实现营业收入 289.48 亿元，净利润 13.87 亿元。

合并口径下，截至 2015 年 3 月末，公司总资产 297.70 亿元，净资产 101.98 亿元，2015 年 1-3 月公司实现营业收入 88.59 亿元，净利润 2.15 亿元。

公司最近三年及一期的营业收入构成情况

金额单位：万元

项目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务：	787,507.40	88.89%	2,554,391.29	88.24%	2,341,798.81	90.09%	2,122,493.58	89.04%
超市	642,465.22	72.52%	2,059,882.12	71.16%	1,847,058.66	71.06%	1,661,826.25	69.72%
百货	102,620.80	11.58%	351,914.09	12.16%	347,104.34	13.35%	323,191.26	13.56%
家电	42,421.33	4.79%	142,595.08	4.93%	147,635.81	5.68%	137,476.07	5.77%
其他业务	98,432.21	11.11%	340,381.11	11.76%	257,682.88	9.91%	261,165.68	10.96%
合计	885,939.56	100.00%	2,894,772.40	100.00%	2,599,481.69	100.00%	2,383,659.26	100.00%

公司最近三年及一期的营业成本构成情况

金额单位：万元

项目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务：	700,584.80	99.98%	2,258,032.89	99.98%	2,046,716.42	100.00%	1,891,564.73	100.00%
超市	548,827.65	83.46%	1,861,637.11	82.43%	1,635,852.50	79.93%	1,508,103.75	79.73%
百货	81,130.57	11.58%	277,127.49	12.27%	285,431.72	13.95%	265,580.03	14.04%
家电	34,626.53	4.94%	119,268.29	5.28%	125,432.20	6.13%	117,880.95	6.23%
其他业务	112.00	0.02%	518.66	0.02%	341.92	0.00%	227.97	0.00%
合计	700,696.75	100.00%	2,258,551.55	100.00%	2,047,058.34	100.00%	1,891,792.70	100.00%

从公司近年收入情况来看，公司营业收入保持上升趋势。2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，公司实现营业收入分别为 2,383,659.26 万元、2,599,481.69 万元、2,894,772.40 万元和 885,939.56 万元。营业收入主要由超市、百货、家电和其他业务组成。

从收入构成情况看，超市业务一直是公司的最主要的业务板块，且在营业收入中占比存在逐年上升趋势。2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，超市业务实现收入在营业收入中占比分别为 69.72%、71.06%、71.16%和 72.52%；其次是百货业务板块，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月百货业务实现收入在营业收入中占比分别为 13.56%、13.35%、12.16%和 11.58%；再次是家电业务板块，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，家电业务实现收入在营业收入中占比分别为 5.77%、5.68%、4.93%和 4.79%。

除以上几个板块外，由于零售业务的特征，公司还有其他业务板块。公司其他业务板块的收入主要包括出租店铺经营场地的收入、对供应商提供服务的收入、

卖废品的收入及对加盟店收取的配送费收入等。2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，其他业务实现收入在营业收入中占比分别为 10.96%、9.91%、11.76% 和 11.11%。

公司最近三年及一期毛利润构成情况

金额单位：万元

项目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
主营业务：	86,922.60	46.92%	296,358.40	46.58%	295,082.39	53.42%	230,928.85	46.95%
超市	57,637.57	31.11%	198,245.01	31.16%	211,206.16	38.24%	153,722.50	31.25%
百货	21,490.23	11.60%	74,786.60	11.75%	61,672.62	11.17%	57,611.23	11.71%
家电	7,794.80	4.21%	23,326.79	3.67%	22,203.61	4.02%	19,595.12	3.98%
其他业务	98,320.21	53.08%	339,862.45	53.42%	257,287.20	46.58%	260,937.71	53.05%
合计	185,242.81	100.00%	636,220.85	100.00%	552,369.60	100.00%	491,866.56	100.00%

公司最近三年及一期的营业毛利率情况

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务：	11.04%	11.60%	12.60%	10.88%
超市	13.00%	13.00%	11.43%	9.25%
百货	20.94%	21.25%	17.77%	17.83%
家电	18.37%	16.36%	15.04%	14.25%
其他业务毛利率：	99.89%	99.85%	99.87%	99.91%
合计	20.91%	21.98%	21.25%	20.63%

从毛利润构成看，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，公司主营业务毛利润占比分别为 46.95%、53.42%、46.58%和 46.92%。其中，超市业务毛利润占比分别为 31.25%、38.24%、31.16%和 31.11%；其他业务毛利润占比分别为 53.05%、46.58%、53.42%和 53.08%。

从毛利率方面看，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，公司毛利率分别为 20.63%、21.25%、21.98%和 20.91%，呈逐步上升趋势。这是由于近年来，公司通过建立大型物流配送中心形成高效的配送体系、投入 WINBOX 等项目形成强大的信息系统、“农超对接”等方面的大力发展，增强了自身盈利能力。

主营业务毛利率分别为 10.88%、12.60%、11.04%和 11.60%，基本保持稳定。

其中，超市业务毛利率分别为 9.25%、11.43%、13.00%和 13.00%；百货业务毛利率分别为 17.83%、17.77%、21.25%和 20.94%；家电业务毛利率分别为 14.25%、15.04%、16.36%和 18.37%。主营业务毛利率基本符合行业特征。其他业务的毛利率相当高，是由于公司其他业务收入主要以租金收入、费用收入为主，主要支出已经包含在卖场正常的主营业务经营成本和支出范围内，基本没有营业成本，故最近三年及一期公司其他业务毛利率均接近 100%。

2、发行人各板块经营情况分析

（1）超市业务板块

①经营概况

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月的超市业务收入分别为 1,661,826.25 万元、1,847,058.66 万元、2,059,882.12 万元和 642,465.22 万元，在营业收入中占比分别为 69.72%、71.06%、71.16%和 72.52%。

截至 2015 年 3 月末，直营店实现销售收入 582,982.65 万元，占公司超市业态收入的 100%；加盟店实现营业收入 1,845 万元，计入公司其他业务板块核算，占公司主营业务收入的比重很小。

②区域分布情况

公司门店地域分布广泛，主要集中在北京、银川、天津及浙江等地区。

截至 2015 年 3 月 31 日公司门店分布情况表

单位：家

地区	直营大卖场	直营综合超市	直营便利超市	加盟便利超市	合计
北京	116	80	93	-	289
浙江	24	49	110	59	242
天津	17	4	26	-	47
银川	37	22	75	-	144
合计	194	155	304	59	722

截至 2015 年 3 月 31 日，公司共有超市门店 722 家，其中，直营大卖场 194 家、直营综合超市 155 家、直营便利超市 304 家、加盟便利超市 59 家。较 2014

年来说，公司新增直营大卖场 11 家，直营综合超市 12 家，直营便利超市 9 家。

北京地区是公司业务开展的核心区域，合计共有 289 家门店，其中直营大卖场 116 家，直营综合超市 80 家。一方面，北京地区人口高度密集¹、城镇居民平均每人可支配收入高速增长；另一方面，在北京地区物美具有一定的品牌知名度和约 33.33%的市场占有率。另外，巩固北京门店的数量优势也符合公司“在优势区域密集开店，在新开区域快速布局”的发展规划。

根据公司短期发展计划看，公司将持续在以京津冀为中心的华北、以浙江为中心的华东及以宁夏为中心的西北通过购买或租赁商业物业的形式拓展百货、大卖场、生活超市、便利超市等业态的实体店铺并探索其他形式的新业态店铺，最大限度的满足不同顾客的需求。目前，浙江地区已拥有 110 家直营便利超市和 59 家加盟便利超市，在便利超市方面处于四个区域之首，这也是考虑到浙江地区的市场成长潜力和消费者购买力；同时，天津和银川地区也具备进一步提升盈利能力的潜力。

截至 2014 年末公司超市收入地区占比情况表

金额单位：万元		
地区	收入	占比
北京	1,201,231.53	58.32%
浙江	367,223.13	17.83%
银川	246,081.96	11.95%
天津	245,345.50	11.91%
合计	2,059,882.12	100.00%

2014 年度，公司各地区超市营业收入排名分别为：北京地区实现营业收入 1,201,231.53 万元，占超市业态收入的 58.32%；浙江地区实现营业收入 367,223.13 万元，占超市业态收入的 17.83%；银川地区实现营业收入 246,081.96 万元，占超市业态收入的 11.95%；天津地区实现营业收入 245,345.50 万元，占总营业收入的 11.91%。公司超市业态收入按地区排名基本保持稳定，以北京为重点的华

1、根据北京市统计局、国家统计局北京调查总队联合发布的《北京市 2014 年国民经济和社会发展统计公报》显示：年末全市常住人口 2,151.6 万人，比上年末增加 36.8 万人。常住人口密度为每平方公里 1,311 人，比上年末增加 22 人。

北地区仍排在首位，其次为浙江和银川。

③采购情况

公司采购主要采用集中采购、联合采购的模式，由于自身业务经营发展区域集中度较高，所以现在采购以集中采购为主，以较为充分地发挥集中采购的规模优势。公司以两大区域之内的集中统一采购为主，进而实现主要品牌的全国一体化采购。公司注重与优质供应商之间建立长期合作关系，通过建立库存商品管理库，允许供应商参与监督货品的销售和库存；建立供应商特约观察员制度等措施，不断优化零供关系；建立商品品牌及供应商等级评价制度，通过每月供应商销售占比分析和单品贡献分析，对供应商级别进行对比，动态调整供应商的级别，培养主力和战略合作伙伴级的供应商。

近年来，公司在采购方面推进了“农超对接”、“基地直采”，以提高农产品商品质量，降低采购成本，拓展毛利空间。公司以山东为主要采购基地，以河北、四川、福建、新疆、海南等特色蔬果产地为补充，通过实施订单农业和科技化管理，形成了快速的订单响应机制，建立了“农户→配送中心→超市→顾客”的采购模式，缩短了采购周期。

公司一般与供货商每年签订意向性采购合同，约定采购价格，在市场价格发生较大变化时由公司与供货商重新商定，合同签订时间一般为 1 年。

从 2012 年至 2015 年 3 月末，公司前五名供应商在公司总供应金额的占比基本保持在 7% 以下。公司的供应商较为分散，有利于公司在供应中占据较为有利的地位。

2014 年度公司超市业务前五名供应商统计表

金额单位：万元

排名	公司名称	供应金额	总供应金额中占比
1	北京朝批商贸股份有限公司	5,552.73	1.18%
2	北京三元食品股份有限公司	3,215.87	0.68%
3	内蒙古伊利集团股份有限公司北京分	2,768.92	0.59%

排名	公司名称	供应金额	总供应金额中占比
4	华润五丰营销（深圳）有限公司北京分公司	2,529.96	0.54%
5	山东东顺国际贸易有限公司	2,389.45	0.51%
总计		16,456.93	3.50%

公司严格实行商品进货渠道及种类的资质审核。对于自主品牌商品、生鲜等风险性高的商品渠道进行实地考察、重点监控，从源头上降低质量风险，按一户一档建立供应商信用档案；对于在售商品按风险性高低采取不同的措施监控管理，安排专人实行不定期随即抽样送商品质量检测中心及时检测，保障超市食品的品质和安全。凡超过保质期及出现质量问题商品，一经发现，立即报损，以此来保证公司所售货物的质量。

④商品的配送情况

a) 公司的配送中心

公司为解决业务扩张所带来的物流需求的增加，在依靠供应商自身物流体系供货的同时，致力于打造自身物流体系，以进一步降低进货及物流成本，优化门店商品供给管控，提升店铺商品到货率。

公司目前拥有 3 个仓储配送中心，其中 2010 年公司正式启用了华北物流配送中心，该配送中心为发行人与北京三元集团合作，由发行人同三元集团签订 20 年的土地租赁合同，三元集团按照物美的需求为其定制的专业化配送中心，其占地面积 7 万平方米，是公司最大的配送中心，可实现针对京津地区大部分干货、生鲜、果蔬等商品的集中统一配送，同时也可以实现家电商品等的宅配业务。

租金标准为：常温仓库（依国家丙 2 类标准确定）租金：第 1 年至第 4 年为 0.75 元/平方米/天，此后每 3 年为一个租金调整期，第 5 年至第 7 年在前 4 年的基础上递增 5%，即 0.79 元/平方米；第 8 至第 10 年租金为 0.83/平方米/天，以此类推，直至合同期满。冷冻冷藏仓库租金为：第 1 至第 4 年为 2.20 元/平方米/天，此后每 3 年为一个租金调整期，第 5 年至第 7 年在前 4 年的基础上递增 5%，即 2.31 元/平方米，第 8 至第 10 年租金为 2.43/平方米/天，以此类推，直至合同

期满。

公司配送中心租金情况表

单位：万元/年

序号	配送中心	2014 年以前	2015-2018 年	2019-2021 年
1	华北物流配送中心	4,159	3,545	2,814
2	华东物流配送中心	1,024	256	-
3	大红门物流配送中心（已关闭）	1,542	-	-
4	杨台天津配送中心	512	-	-

华北物流配送中心：该配送中心位于北京东五环，毗邻机场高速，主体建筑有三座，其中两座为冷冻冷藏库，一座为常温库，该配送中心年配送能力高达 74.50 亿元，不仅为北京地区所有门店提供快捷的物流服务，同时也可以覆盖天津、河北的部分门店。

华东物流配送中心：该配送中心位于杭州余杭区，分仓库、办公楼和停车场三块区域，仓库面积 13,160 平方米，办公楼面积 712 平方米，停车场面积 3,300 平方米。每年的配送能力为 15 亿-20 亿元，主要配送的物品为常温干货、家电产品、生鲜蔬菜和水果，配送范围为浙江省的直营及加盟店铺。

杨台天津配送中心：该配送中心位于天津东外环线杨台棉麻仓库，主要负责物美天津所有店铺常温商品的配送。杨台天津配送中心是运用仓库管理系统(WMS)进行货位管理，面积近 1 万平方米，配送品项 3,000 多种，主要为零售配送。

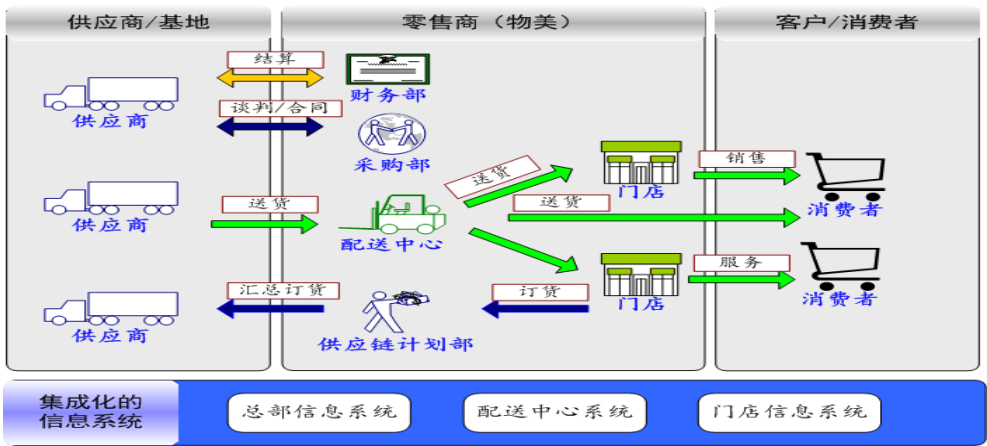
b) 公司的物流配送流程

i. 从供货商到配送中心的流程

公司采购部在完成采购商品的工作后，通过信息搜集和汇总及时制定和调整进货计划，确保门店经营的正常需求。供应链计划部将公司订货信息通过信息系统传送给供应商和配送中心，供应商按照需求信息送货，待供应商完成送货后，配送中心进行入库定位、存放、定位拣选、出货、配送在内的多项物流业务。各

门店订货信息传输到本部进行分单，分单完成后，将验收通知信息传输到配送中心，由配送中心统一配送。

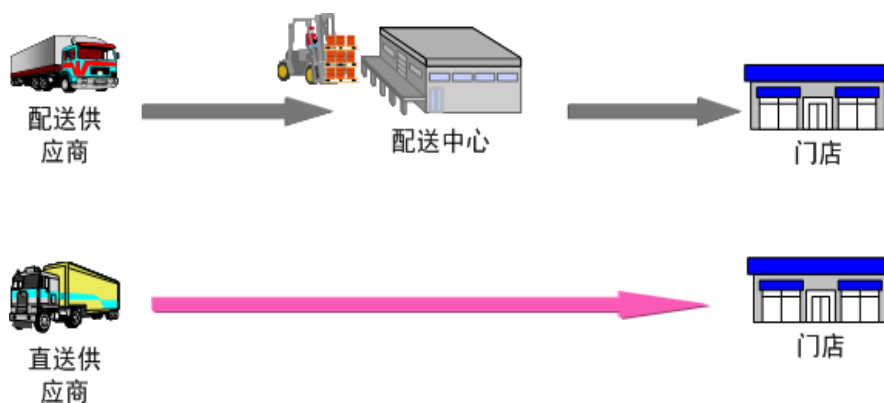
公司物流配送图



ii. 从配送中心至门店的流程

供应商配送的货物进入配送中心后，按两种方式进行配送，一类是通过型，即货物进入配送中心后，不进入库存，直接理货出库进行配送；一类是存储型，即货物进入配送中心后，进入配送中心库存并划分储位，出库时根据需求进行拣选、理货等作业，最后完成商品配送。按供应商、商品配送形式不同，公司的配送模式主要分为直配供应商、协配供应商和日配供应商。其中，直配供应商的配送末端位于物美配送中心，之后再由配送中心将商品配送到各个门店，按供应商货源不同，分为本地独立供应商、异地独立供应商、供应商配送中心，其成分主要是一些较大规模的供应商，或是具备健全配送体系的供应商；日配供应商和协配供应商的配送末端位于门店，其成分主要是规模较小的供应商，或对保存期限、保存温度等要求很高的冷鲜商品供应商。

公司物流配送方式图



⑤结算

公司的结算主要是同供应商的结算，一般与供货商每年签订意向性采购合同，约定采购价格，在市场价格发生较大变化时由公司与供货商重新商定。在与供货商的结算方面，公司一般以收到货物后，以现金转账及银行承兑汇票的形式向供货商结算，平均账期一般为 45 天。

（2）百货业务板块

①经营概况

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，公司百货业务板块实现收入分别为 323,191.26 万元、347,104.34 万元、351,914.09 万元和 102,620.80 万元，在营业收入中占比分别为 13.56%、13.35%、12.16%和 11.58%，是公司除超市业务外的另一主营业务领域。

公司的百货业务板块主要包括其子公司新华百货所经营的 10 家百货商场和北京市的 1 家百货商场。新华百货经营的“新华百货”品牌素以管理完备、严谨著称，在企业发展过程中建立起了一整套包括经营、销售、用工、工资、奖惩、员工教育、后勤保障、安全保卫、物业管理等制度的管理体系和商业自动化管理系统。在长期的经营活动中，公司坚持“诚信为本”，实施品牌战略，强化优质服务，完善便民措施，创造了“进我新华、就是一家”的企业文化，培养造就了一支严守职业道德、整体素质不断提高的职工队伍。新华百货不仅为广大消费者提供了丰富多彩的商品，更是广大消费者信赖的购物场所。

“新华百货”的品牌在宁夏回族自治区具有绝对优势，公司在银川当地的商业优势地位无可动摇。公司近两年加大了管理力度和引进经营品牌的提升，百货业态销售收入占银川市场 50%以上。

公司百货门店经营收入明细表

金额单位：万元

序号	门店名称	开业时间	建筑面积 (万平方米)	2015 年度 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
1	新华店	1997 年	3.41	16,710.30	57,304.70	66,608.45	63,879.89
2	东方红店	2006 年	3.01	24,167.65	80,339.28	89,906.07	81,191.92
3	中心店	1994 年	2.89	10,928.95	37,556.10	37,244.85	36,403.38
4	中卫店	2007 年	1.93	1,311.87	4,873.62	4,184.11	3,416.82
5	老大楼店	1955 年	3.98	7,444.65	25,522.13	24,450.90	33,920.80
6	西夏店	2010 年	1.63	5,375.25	17,639.50	17,406.59	13,685.70
7	现代城店	2011 年	4.34	3,627.12	12,480.46	11,634.36	11,727.62
8	固原店	2014 年	5.00	3,836.55	10,265.49	-	-
9	青海新百	2013 年	8.66	462.20	1,393.01	5,213.26	-
10	新丝路公司	2013 年	无实体店	3,570.33	11,742.75	450.87	-
11	京北大世界	1995 年	3.87	25,185.93	90,816.03	85,923.29	76,885.08
12	大成店	2012 年	0.44	--	1,981.02	4,081.59	2,080.05
合计		-	-	91,691.85	351,914.09	347,104.34	323,191.26

注：北京大成店于 2015 年关店。

②主要门店经营情况

新华店作为银川新华百货商业集团股份有限公司的前身，已有 59 年的历史。从曾经的小楼小店，几经翻建，成为今天银川市场上一家成熟的高端精品百货店。2008 年，面对顾客需求多元化，市场竞争日趋激烈，公司坚持走错位经营之路，确立了将新华店打造成为新华商圈的中高端精品百货店的发展方向。同年公司对新华店进行了内外部的重新装修，并优化品类组合，强化品牌组合，在硬件设施及软件服务上都有了很大的提升。经过多年的努力，新华店引进了一批国内外知名品牌，例如：万宝龙、施华洛世奇、资生堂、CK、MAX&CO.、GUCCI 饰品、FOLLI FOLLIE、CK JEANS、TOMMY HILFIGER、G-STAR、STELLALUNA、帕翠亚、LA CLOVER 等独有品牌，这些品牌在双方的良好合作下，在银川市场

上业绩稳定，发展较好。

新华百货东方红店于 2006 年 1 月开业，是新华百货近年来投资的第一家百货店，地理位置优越，加上整体物业含餐饮、娱乐、影院为一体，东方红店近年来的销售业绩逐年攀升，已成为新华百货旗下业绩骨干店面。2008 年公司确定将东方红店定位为青春时尚百货店，经过几年的调整，东方红店引进了国内一些较知名的时尚品牌，银川市场上的青春时尚店已出具规模。WM、JK 等时尚品牌单店单柜业绩创西北第一。东方红店是公司目前单店业绩最高的店铺。

银川新华百货老大楼店前身是银川百货大楼，始建于 1965 年，是宁夏回族自治区成立后建造的第一家百货大楼。银川人亲切地称其为“老大楼”，曾多次受到国家有关部门、区、市党委和人民政府的表彰奖励，2009 年被评为达标百货店、食品安全示范单位。在广大消费者中享有较高的荣誉。为迅速提高企业规模优势和核心竞争力，银川百货大楼于 2001 年 12 月 17 日改制，2002 年老大楼进行了改扩建二期工程，2003 年 9 月 10 日竣工开业。现老大楼主楼 16 层，裙楼 6 层，建筑面积 39,000 平方米，是以百货专营和超市及商务写字楼于一体的新业态零售商场。

新华百货购物中心店于 1994 年开业，是新华商圈又一家老百货店，多年来以物美价廉的商品赢得全区百姓的一致好评。2010 年 11 月经过重新装修后，打造成为宁夏首家“黄金超市”百货店，突出黄金品类，加大自营黄金的销售面积。近年来，购物中心一楼黄金销售业绩屡创新高，成为老百姓心目中够买黄金的不二选择。

新华百货西夏店是新华百货在西夏区打造的一家社区型百货店，2010 年 1 月开业。西夏店的开业打破了银川市西夏区无百货店的历史，位于西夏区商业氛围较浓的文萃路，紧临各大高校及西夏区几个大型社区。开业第二年，西夏店便扭亏为盈。

新华百货中卫店是新华百货除银川市外开的第一家外阜店，在距银川市 200 公里的中卫市，于 2007 年开业，共 5 层。开业之初，经营业态涵盖百货、超市、

家电。2009 年集团整合后，超市、家电业态分别由子公司接手管理，百货仅有 3 层，从 2010 年开始，百货经过调整后，业绩不断上升，到 2011 年业绩成倍增长，中卫店在中卫市场已站稳脚跟，进入高速发展期。

新华百货现代城于 2010 年 10 月试营业，位于高为 130 米的宁夏第一楼，该楼是融商业购物、餐饮娱乐、商务公寓等多种功能为一体的酒店式公寓和购物广场。新华百货现代城欲打造为宁夏地区高档百货消费场所，一楼拟引进众多国际品牌，二至五楼中高档精品服饰，六楼配套高档餐饮，与新华店共同服务于中高档消费人群。

新华固原店于 2014 年 1 月 25 日开业，是新百集团继青海新华百货开业后，打造的第二个大型现代化商业综合体，位于固原市核心商圈，周边公共服务设施齐全，项目总面积 86,000 平方米，是固原市首个集百货、超市、家电、影院、餐饮、娱乐、美容美发为一体的综合性购物中心。成功引进了周大福、浪琴、天梭、英纳格、欧莱雅、玉兰油、VERO MODA、ONLY、阿迪达斯、耐克等国际知名品牌，中国鞋业龙头百丽集团旗下 8 个品牌、敦奴、玖姿、爱慕、曼妮芬、雅戈尔、梦特娇、鄂尔多斯、富安娜、罗莱家纺等国内知名品牌，以及东港火锅、泰豪餐饮、清真美食城、新华书店、电玩、美容美发等功能性品类。新百固原店致力于为顾客创造品类最全、环境最优、服务最好的购物场所，让消费者在购物中体验潮流、“食”尚、休闲、趣味、亲和 5 大要素，享受一家人、一站式的购物乐趣！依靠新华百货品牌效应提升商业服务档次和商品档次，着力打造以固原为中心，辐射 300 公里物流商贸圈和 100 公里生活消费圈的又一项有力举措。

青海新百是银川新华百货商业集团股份有限公司斥巨资打造的西宁第一个家超大型购物中心，于 2013 年 8 月 30 日开业。位于于大美青海西宁市城西区五四大街 45 号，衔接五四大街、西关大街两条主干道，地理位置优越，建筑面积 86600 平方米，是西宁市首个现代化、国际化的精品时尚流行购物广场，集超市、百货、餐饮、娱乐等业态于一体，提供“一站式、一家人、一整天”购物、休闲体验。负一层为生活超市，负二层为大型停车场；商业街负一楼为全国连锁的品牌快餐，；一楼主体为快时尚集合店，二楼主体为青春时尚的少淑女装，三楼主体

为高贵典雅的大淑装，四楼为户外运动、休闲，引进了 ASOBIO(敖鹭)、WHO.A.U、TOPFLEELING、Veromoda、苹果体验店、热风、拉夏贝尔、耐克、阿迪达斯、图途、探路者旗舰店，全国知名餐饮品牌厨匠火锅、千岛樱自助、一心一客、孔乙己小馆、炉鱼、拿渡麻辣香锅、可百可烤肉、斗牛士牛排、面包新语等相继入驻，欢乐迪 KTV、舞蹈工作室、SPA 生活体验馆、美甲等项目开业，满足消费者全方位的需求。

北京物美京北大世界商贸有限公司前身系北京市京北大世界商贸集团，位于怀柔区府前街 14 号，于 1995 年 8 月 18 日正式开业，建筑面积 21000 平方米，北京物美集团于 2004 年 8 月并购京北大世界，由此正式更名为北京物美京北大世界商贸有限公司，并于 2006 年起重新规划原营业面积和周边建筑，2006 年 9 月底实施改扩建工程，将建筑面积扩大至 50000 平方米，定位于高品位时尚百货，拥有职工 2100 余人，已于 2007 年 9 月 29 日二次盛装开业。

③采购情况

公司一般会挑选具有较雄厚的经营实力、品牌推广实力和丰富管理经验的商品生产商或国内一级代理商作为自己的供货商，在经过双方谈判确定经营条件后签订专柜合同。公司与供应商的合同中 95%都是一年一签的专柜合同，剩余 5%则是 2-5 年签订一次的合同。此外，公司还会每月进行量化评估，以绩效管理和末位淘汰的方式来选择和管理供应商。公司按照“月结月清”的方式与供应商结算货款，从不拖欠，在供应商中树立了良好的信誉。

公司的百货业务主要采用联营模式运营，商品运输、周转和仓储都由供应商负责。只有家电和化妆品的经营为自营模式，运输工作需自行承担，但这两项产品因周转快，销售好，没有存货积压。

公司百货业务前五大供应商情况如下：

2014 年度公司百货业务前五名供应商统计表

金额单位：万元

排名	公司名称	供应金额	在总供应金额中占比
1	陕西百丽鞋业有限公司	10,527.15	10.26%
2	汕尾市展鹏珠宝首饰有限公司	10,454.56	10.19%
3	宁夏珠玉商贸有限公司	8,163.26	7.95%
4	兰州富春江商贸有限公司	8,109.48	7.90%
5	绫致时装销售（天津）有限公司	6,722.24	6.55%
总计		43,976.69	42.85%

（3）家电和其他业务板块

①家电业务板块

公司的家电业务板块主要与其子公司新华百货旗下的银川新华百货东桥电器有限公司经营。2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，家电业务实现收入分别为 137,476.07 万元、147,635.81 万元、142,595.08 万元和 42,421.33 万元，在营业收入中占比分别为 5.77%、5.68%、4.93%和 4.79%。

截至 2015 年 3 月末，公司共有家电门店 94 家。

公司最近三年及一期公司家电业务收入情况表

金额单位：万元

门店名称	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
通信事业部（57 家门店）	10,719.27	35,330.21	36,461.93	32,985.20
银川事业部（16 家门店）	18,090.69	64,555.20	68,407.97	55,533.11
批发事业部（0 家门店）	3,641.12	10,268.04	9,481.66	13,712.01
地县事业部（20 家门店）	9,435.22	30,919.03	32,690.76	34,253.64
总部	535.02	1,522.60	593.50	992.11
合计	42,421.33	142,595.08	147,635.81	137,476.07

银川新华百货东桥电器有限公司成立于 2002 年 4 月，公司自成立之初，就立足于宁夏家电消费市场，辐射周边家电消费市场，经过近十年竞争与发展，该公司规模已步入宁夏自治区内大型企业之列。

公司家电业务板块由电器零售、电器批发、手机零售三个板块组成。其中电器零售店面、手机零售店面基本覆盖宁夏全区各市县；电器批发有美菱、容声、美的等一线家电品牌的区域代理商资格，市场覆盖了宁夏全境及部分周边市场。

目前，该公司电器零售板块、电器批发板块、手机零售板块的经营规模都居宁夏同行业的龙头。经过十多年的运营，新百东桥不但成为宁夏地区家电流通领域的龙头企业，其在宁夏家电市场的占有率达 43%，且与同行业的第二名拉开了较大的差距。

新百东桥拥有 30,000 多平米的仓储面积，其中围绕电器零售与电器批发业务在银川市建立了一个现代化的物流中心、五个分库；围绕手机零售业务建立了一个现代化的物流中心。公司商品的配送范围覆盖宁夏全境及陕西、甘肃、内蒙等周边地区，配送半径 500 余公里。另外，新百东桥是国家“家电下乡”、“以旧换新”项目的中标企业。

②其他业务板块

公司其他业务板块的收入主要包括出租店铺经营场地的收入、对供应商提供服务的收入、卖废品的收入及对加盟店收取的配送费收入等。

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，公司其他业务板块收入分别 261,165.68 万元、257,629.12 万元、340,381.11 万元和 98,432.21 万元，在营业收入中占比分别为 10.96%、9.91%、11.76%和 11.11%。

（a）由于零售业务的特点，公司一般会根据业务需要，将大型超市、购物中心中部分商铺对外出租，即将开发的可租商铺和区域通过招商出租给商业经营者和品牌厂商，获取租金收益、物业增值和持续现金流。商业物业租金标准的制定，通常有股东租金、固定租金+销售额提成、销售额提成三种方式。

固定租金：结合所持有出租物业的地理位置、交通条件、周边居民收入构成、消费群体零售消费需求、租户对消费者的影响力等综合因素，确定基本租金的定价方式；固定租金+销售额提成：结合固定租金和销售额提成两种方式确定物业租金的定价方式；销售额提成：主要按照租户（零售商户）的销售额的一定比例提成抵做物业租赁费用的定价方式。租赁商户一般为一年一签合同，签订合同后进行促销员的培训及商品质量的管理。

（b）公司的服务收入主要来源于供应商的收入和物流费收入。包括为供应

商的产品在卖场内进行陈列及宣传取得的收入、销售废品（如：商品包装纸箱等）收入、向客户提供物流配送服务所收取的物流费收入等。

四、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货跌价风险

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月 31 日，公司存货余额分别为 156,023.52 万元、201,666.32 万元、211,684.59 万元和 253,120.14 万元，分别占公司当期资产总额的 6.81%、7.97%、7.58%和 8.50%，存货总额在发行人资产总额中的占比较大。公司保持较大的存货规模符合零售业务的行业特征，即确保商品供应的及时性以及多样性。但是，一旦出现存货大规模毁损或可变现净值降低的情况，将对发行人的盈利能力造成一定影响。

2、投资性房地产公允价值变动风险

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月 31 日，公司投资性房地产余额分别为 406,757.10 万元、514,451.36 万元、560,217.20 万元和 560,217.20 万元。公司投资性房地产均采用公允价值计量。2012 年、2013 年和 2014 年，公司投资性房地产变动损益分别为 56,578.54 万元、47,498.67 万元和 12,779.74 万元，在营业利润中占比较大。未来如公司的投资性房地产公允价值大幅减少，将对发行人的利润水平产生影响。

3、业务扩张带来的盈利能力波动的风险

近年来，公司业务发展较快，新开店铺数量保持较快速度增长。随着新开店陆续投入运营，公司的收入规模有望进一步扩大。但一般新开超市门店在短期内的盈利能力相对较弱，需要一段时间的培育；且最终能否达到预期的盈利状态，还与周边环境、顾客认可度等多种因素有关。因此，公司在业务扩张的同时存在一定的盈利能力波动风险，会在一定程度上影响公司整体的盈利水平。

4、新增门店导致的资金压力风险

近年来，公司拓展市场的步伐加快。未来三年，公司规划在全国范围内增加开设店铺 500 余家，即平均每年增加开设近 200 家不同业态类型的店铺。新开门店前期需要投入大量资金，用于前期物业获取、门店装修与改建、铺货等方面。随着公司超市、百货门店扩张速度的加快，公司资金需求增加，从而面临一定的资金压力。

5、其他应收款占比较大带来一定的现金周转压力

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月 31 日，公司其他应收款余额分别为 296,173.52 万元、237,566.06 万元、250,010.18 万元和 221,328.29 万元，在总资产中的占比分别为 12.93%、9.39%、8.95%和 7.43%。其他应收款主要由应收往来款、各种银行卡款、公交一卡通、其他卡类款、收银备用金、存出保证金、代垫费用等组成。其他应收款在总资产中占比较大且存在一定的波动性，若回收不及时，将使公司的现金周转压力增大。

6、关联交易风险

公司关联交易主要由与关联方之间的采购货物、销售货物及往来款组成。截至 2014 年末，应收账款余额 37,959.90 万元，其他应收款余额 250,010.18 万元。其中，应收关联公司北京崇文门菜市场物美综合超市有限公司、北京奥士凯物美商业有限公司占比分别达 16.09%、10.06%，占应收账款余额比例较大；与关联方的其他应收款余额为 77,835.71 万元，占其他应收款余额比例达 31.13%。若关联交易定价原则不能严格执行、关联交易付款不及时、往来款收取不及时，均可能对发行人及关联企业产生不利影响。

7、交易性金融资产带来的风险

截至 2015 年 3 月 31 日，公司交易性金融资产余额 25,886.20 万元，在总资产中的占比为 0.87%。公司交易性金融资产主要为公司投资的投资基金和信托理财产品。虽然公司为规范其证券投资行为，以及有效控制投资风险，制定了投资业务的相关管理办法，且办法中严格规定公司的投资业务立项、论证、审批、实施流程以及相关的投资权限等相关事项，但仍不可避免承担投资风险。

8、投资收益占净利润比重较高的风险

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，公司分别实现投资收益 28,815.12 万元、43,794.75 万元、106,404.91 万元和 1,175.50 万元，占净利润的比例分别为 24.13%、39.75%、76.74%和 5.47%。投资收益占净利润比例较高，对公司的利润稳定性造成了一定影响。

9、未分配利润占比较高的风险

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月 31 日，公司未分配利润分别为 251,685.82 万元、301,002.75 万元、432,257.49 万元和 453,741.54 万元，占所有者权益的比例分别为 31.87%、34.50%、43.93%和 44.49%。由于发行人拥有物美股份和新华百货两家上市子公司，所以其每年均有分红，近三年上述两家公司合计分红金额分别为 2012 年 12,278.06 万元、2013 年 14,269.79 万元，2014 年的分红金额尚未公布。未分配利润占比较高，对公司整体财务指标的稳定性有一定影响。

10、受限资产金额较大的风险

截至 2014 年 12 月 31 日，公司受限资产明细如下：货币资金中 14.15 亿元的预售购物卡款保证金、银行承兑汇票保证金；用于股权质押的资产，包括质押的公司持有的新华百货股权和物美商业股权以及公司子公司华美现代流通持有的泰康人寿股权 3.92 亿元；用于房产抵押的资产，包括物美置地的西城区新街口北大街 1 号 32.44 亿元、慧科大厦西区 9.38 亿元以及物虹大厦 11.89 亿元。上述受限资产在资产中占比较大。

11、未决诉讼风险

发行人现有涉案金额 1,000 万元以上的未决诉讼事项：

(1)新华百货于 2014 年 12 月 30 日向宁夏回族自治区高级人民法院递交了民事起诉状，请求法院判令被告向新华百货双倍返还已付定金，双倍定金共计 12,000 万元人民币。新华百货于 2015 年 1 月 7 日收到宁夏回族自治区高级人民

法院送达的（2015）宁民商初字第 2 号《受理案件通知书》，正式决定对该诉讼立案审理。被告大世界房地产公司系属被告大世界实业集团控股的子公司。

（2）2015 年 1 月 26 日新华百货收到宁夏回族自治区银川市中级人民法院送达的 2015）银民商初字第 5 号《应诉通知书》、《传票》及《举证通知书》，宁夏大世界实业集团有限公司（以下简称“大世界实业集团”）以房屋租赁合同纠纷为由在宁夏回族自治区银川市中级人民法院起诉新华百货，请求判令新华百货继续履行和其已签订的《商业用房租赁合同》、赔偿其各项经济损失 4000 万元及承担相关诉讼费用。大世界实业集团于 2015 年 2 月 9 日向银川市中级法院提出财产保全申请，要求冻结新华百货银行存款账户 4000 万元或查封、扣押新华百货相应价值的其他财产，并已提供了担保。银川中级法院认为大世界实业集团的申请符合法律规定，同意其提出的财产保全申请。

上述两项讼事项尚未开庭审理，若判决结果不利于新华百货，则有可能对发行人的经营情况产生负面影响。

（二）经营风险

1、经济周期导致的经营风险

公司主营业务是超市、百货等零售业务。经济发展及经济周期的波动将直接影响到消费者实际可支配收入水平、消费者收入结构、消费者信心指数和消费倾向，并直接影响日用百货行业的市场需求。随着国内居民消费水平的不断提升，零售行业近年总体发展较快。未来我国经济走势可能受到国内外各种因素的影响而产生波动，从而影响到公司的经营业绩。

2、行业竞争风险

2005 年以后，我国商业领域全面开放，沃尔玛、家乐福、乐购等国外著名零售企业进入中国，与国内百联、华联等零售连锁企业形成了激烈的竞争格局。而北京、天津、华东地区作为公司的重点发展区域，是内、外资零售企业扩张的重点目标，同时公司所在的西北地区也越来越成为众多商家进入的目标。因此，激烈的市场竞争，将给公司经营发展带来一定的压力。

3、分销合作关系稳定性和可持续性风险

公司依托区域性的市场网络与及时快捷的分销能力，成为宝洁、雀巢、达能等生产企业的快速消费品在华北及华东地区的主要分销商之一。与上述主要快速消费品生产厂家建立的互惠共存、持续合作的关系，成为公司生存和发展的重要基础和保障。发行人作为专业分销企业，对主要快速消费品生产商存在一定的依赖性。公司与快速消费生产厂家签定《分销协议》，为一年有效，到期后可自动续展十二个月，除非协议一方在协议到期至少三十天前以书面形式发出终止通知。此外，除分销协议注明的条款之外，公司能否帮助生产商及时、高效的将产品销售是生产商考查公司并考量是否与公司保持长期合作关系的重要条件。截至目前，尚未出现过《分销协议》无法自动续展的情况，但未来仍存在分销关系不稳定的风险。若发行人不能与快速消费品生产厂家保持长期、稳定的合作关系，将对发行人的持续发展形成较大的负面影响。

4、产品安全风险

销售食物的食品安全与销售物品的使用安全，是零售公司维持正常运营和良好声誉的前提条件。销售商品事故不仅将导致消费者的人身财产安全受到威胁、造成消费者对公司品牌产生一定的抵触心理，而且还将牵涉到消费者对公司潜在的高额索赔。若发行人未能充分重视安全管理制度并严格执行安全管理措施，则将面临可能发生的食品安全、物品安全事故以及由此造成损失。

5、跨地区经营风险

近年来，公司业务扩张快速，业务范围从北京逐步向多个地区辐射。目前公司已经扩张到了华北、华东、西北等多个地区，业务涉及百货、超市、家电多元化零售业，并从单一的综合超市发展为大卖场、综合超市、便利超市(含便利店)、百货、家电等多种业态经营的连锁商业集团。随着公司业务的发展扩大、业务经营涉及地域范围的进一步扩张和涉及业态的多样化，使公司管理工作的复杂程度显著增加、管理范围显著增大，如出现经营管理不到位的情况，可能对公司产生消极影响。

6、重大资产重组风险

物美控股集团有限公司将以 14 亿人民币收购百安居中国（B&Q China）70% 的股权。在本次收购交易中，物美控股将通过认购位于英国、持有百安居中国业务的 B&Q CMW（后更名为 CMW（UK））增发的 140,000,000 股新股，从而在交易完成后成为百安居中国的控股股东。目前物美控股已取得《北京市发展与改革委员会关于物美控股集团有限公司增资 BVI 全资子公司用以与 Kingfisher Plc 合资设立子公司项目内容变更备案的通知》（京发改【2015】346 号文）和北京市商务委员会《企业境外投资证书》（境外投资证第 N1100201500305 号），并完成了对全资子公司的增资。收购兼并行为对公司的战略影响较大，有一定的风险。交易完成后，百安居中国的日常运营职能将主要由物美控股负责。物美控股收购百安居中国未来面临着整合的风险，如果公司在完成收购之后不能及时形成足够的现金流入以满足收购后进行的一系列整合工作，则将阻碍公司的进一步发展。

（三）管理风险

1、实际控制人风险

2008 年 10 月，公司实际控制人张文中因个人诈骗罪、单位行贿罪和挪用资金罪罪名一审合计判处 18 年有期徒刑。截至 2015 年 3 月 31 日，张文中对发行人持股比例为 97.02%。张文中事件一度对发行人的经营发展及社会声誉产生了一定不利影响，对发行人未来经营有可能产生一定风险。

2、快速发展带来的管理风险

近年来，随着公司收购、兼并和资产置换，发行人旗下品牌逐渐丰富，包括“物美”“美廉美”“新华百货”“老大房”等多个品牌。随着经营规模迅速扩大，公司门店分布也从北京逐步扩展到银川、天津、浙江等地区。公司品牌逐渐增多和规模扩张对管理模式和管理能力提出了更高的要求。但由于各分支机构在地理位置分布、企业文化融合上存在差异，如果公司管理不能适应公司的快速发展，发行人对品牌之间的融合管理不当，可能对发行人的业务发展产生负面影响，进而影

响到发行人经营业绩和财务状况。

3、人力资源短缺风险

近年来，公司不仅零售门店数量不断增加，业态领域和地域分布覆盖面也不断扩大，因此对店铺管理人员、营业人员需求也不断加大。若公司相关人员储备不足，在人才配置上不能与公司发展规模相匹配，造成新增店铺员工无法及时到位或业务人员经验不足，将会影响到店铺的实际经营，从而降低店铺的盈利水平，将会对公司的发展速度产生一定的影响。

4、安全管理风险

公司所在的零售行业的安全管理主要是对日用消费品的质量安全进行管理。公司对销售商品的质量有着严格的管理制度、执行措施与硬件支持，以确保商品质量安全。但是，若公司在商品质量管理中出现疏漏或者供应商生产的商品出现品质瑕疵，公司作为零售终端将可能面对消费者的直接质询，进而面临声誉或经济损失。

（四）政策风险

1、行业政策风险

我国目前对零售业实行积极倡导政策，大型综合超市已列为国家支持的标准零售业态，不存在产业发展政策上的障碍。特别是 2008 年 11 月国务院出台了促进经济增长的十项措施，提出了拉动内需、服务民生的发展政策，并实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，这有利于促进经济持续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将对我国零售行业有一定影响，从而影响公司业务的发展。

2、食品安全监管风险

超市业态是公司主要业态之一，2014 年超市收入占主营业务收入的 80.64%。食品是超市的主要经营品种之一，食品安全与人们的衣食住行息息相关，也关系到发行人的收入与声誉。

我国高度重视食品安全，早在 1995 年就颁布了《中华人民共和国食品卫生法》。在此基础上，2009 年 2 月 28 日，十一届全国人大常委会第七次会议通过了《中华人民共和国食品安全法》。2010 年 1 月 25 日，卫生部、工业和信息化部、工商总局、质检总局、食品药品监督管理局等 5 部门联合制定了《食品安全风险监测管理规定（试行）》，加强国家食品安全风险监测能力的建设规划，建立覆盖全国各省、自治区、直辖市的国家食品安全风险监测网络。如果未来国家各相关部门对食品卫生安全监管力度的增大，包括食品、食品添加剂等产品准入门槛提高，公司的产品有可能无法满足上述要求，将对公司未来的经营产生影响。因此，公司面临一定的食品安全风险。

3、监管风险

公司所在零售业属于关系国计民生的行业，因此会受到如卫生部、国家税务局、质量技术监督局等多个国家相关部门的关注与突击监管检查，如果公司在监管检查的过程中，出现由于自身管理原因所造成的相关问题，将会对公司正常经营活动及声誉造成一定影响，公司存在相应的监管风险。

第二节 债券发行概况

一、债券名称

物美控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）。

二、核准情况

2015 年 3 月 5 日，发行人召开董事会会议并作出决议，同意发行人申请公开发行不超过人民币 30 亿元的公司债券。

2015 年 3 月 6 日，发行人召开股东会会议并作出决议，同意发行人申请公开发行不超过人民币 30 亿元的公司债券。

经中国证监会于 2015 年 7 月 20 日签发的“证监许可[2015]1710 号”文核准，公司获准公开发行面值不超过 30 亿元的公司债券。

三、发行总额

本期债券的发行规模为 15 亿元。

四、票面金额和发行价格

本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

五、债券期限及规模

本期债券为 3 年期固定利率债券。

六、发行方式及发行对象

（一）发行方式

本期债券发行方式为网下面向合格投资者公开发行。

（二）发行对象

符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者。

七、债券利率和还本付息方式

本期债券为固定利率，在债券存续期内固定不变。本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

2015年8月12日，发行人和主承销商海通证券股份有限公司在网下向合格投资者进行了票面利率询价。根据网下合格投资者询价结果，经发行人和主承销商协商一致，最终确定本期债券票面利率为4.70%。

本期债券的起息日、付息日及兑付日如下：

1、起息日：2015年8月13日。

2、付息日：本期债券付息日为2016年至2018年每年的8月13日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

3、兑付日：本期债券兑付日为2018年8月13日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

八、本期债券发行的主承销商及承销团成员

本期债券的主承销商为海通证券，由主承销商负责组建承销团，认购不足15亿元部分全部由承销团余额包销。

本期债券的主承销商、债券受托管理人为海通证券；副主承销商为申万宏源证券有限公司，分销商为国泰君安股份有限公司。

九、债券信用等级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

十、担保情况

本期债券无担保。

十一、募集资金的验资确认

本期债券合计募集人民币 15 亿元，已于 2015 年 8 月 17 日汇入发行人指定的银行账户。发行人已经出具了募集资金到账确认书。

十二、回购交易安排

经上交所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按登记公司相关规定执行。

第三节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2015 年 9 月 9 日起在上交所挂牌交易，简称为“15 物美 01”，上市代码为“122414”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为 104414。上市折扣系数为 0.7，上市交易后折扣系数为 0.7。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在中国证券登记结算有限责任公司。

第四节 发行人主要财务状况

信永中和会计师事务所依据中国注册会计师独立审计准则对本公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的合并及母公司的资产负债表，2012 年度、2013 年度、2014 年度合并及母公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计。信永中和对上述报表出具了标准无保留意见的《物美控股集团有限公司 2011-2013 年度审计报告》、《物美控股集团有限公司 2014 年度审计报告》。公司 2015 年 3 月 31 日的资产负债表及 2015 年 1-3 月的利润表和现金流量表未经审计。

物美控股集团有限公司召开董事会，同意对投资性房地产由原来的成本法核算，改用公允价值模式核算。物美控股集团有限公司于 2012 年、2015 年分别召开了董事会，同意对投资性房地产由原来的成本法核算，改用公允价值模式核算。根据两次董事会决议，物美控股集团有限公司下属子公司北京物美置地房地产开发有限公司、上海物广百货有限公司、北京物美普金达便利超市有限责任公司、北京物美海之龙商业有限公司、北京崇远物美商业有限公司、华美现代流通发展有限公司于 2011 年起对投资性房地产以公允价值计量；北京物美创展房地产开发有限公司于 2014 年起对投资性房地产以公允价值计量。

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行。按照财政部的要求，公司于 2014 年 7 月 1 日起开始执行新会计准则。执行范围为：公司下属所有纳入合并范围的公司。

一、最近三年及一期财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

本公司于 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

合并资产负债表

单位：元

	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6,425,699,863.65	4,163,252,105.77	3,492,043,924.93	3,588,538,475.32
交易性金融资产	258,861,993.75	106,000,000.00	110,280,536.20	285,212,863.50
应收票据	2,123,832.40	4,480,000.00	14,350,000.00	500,000.00
应收账款	350,383,524.58	379,599,008.28	349,687,150.20	306,506,800.21
预付款项	656,461,978.81	746,330,651.86	584,796,215.68	472,665,509.29
应收股利	-			
应收利息	496,119.44	13,935,222.41	138,158.11	
其他应收款	2,213,282,887.87	2,500,101,816.70	2,375,660,578.42	2,961,735,193.94
存货	2,531,201,386.72	2,116,845,875.35	2,016,663,287.15	1,560,235,161.08
其中：消耗性生物资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	81,051,904.11	-	-	-
其他流动资产	857,420,191.79	830,854,847.87	770,773,138.97	885,378,210.27
流动资产合计	13,376,983,683.12	10,861,399,528.24	9,714,365,989.66	10,060,772,213.61
非流动资产：				
可供出售金融资产	93,304,349.50	301,229,092.50	262,724,343.00	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,011,160,190.75	3,129,937,260.49	2,482,403,783.90	2,420,254,573.93

投资性房地 产	5,602,172,033.97	5,602,172,033.97	5,144,513,615.54	4,067,571,042.81
固定资产	3,821,464,976.91	4,049,093,033.89	4,011,358,853.26	3,025,521,641.89
在建工程	798,440,447.82	798,440,447.82	669,698,838.18	841,009,808.98
工程物资	-	-	-	-
固定资产清 理	1,038,427.40	4,000.00	4,000.00	3,912,101.50
生产性生物 资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	367,460,760.06	412,749,252.14	418,260,747.92	442,788,755.31
开发支出	-	-	-	-
商誉	479,242,804.13	479,242,804.13	530,271,977.29	530,271,977.29
长期待摊费 用	1,535,996,103.21	1,596,688,228.28	1,529,628,277.28	1,388,288,687.82
递延所得税 资产	184,505,228.24	184,505,228.24	125,177,800.21	120,479,960.83
其他非流动 资产	515,045,000.00	515,045,000.00	421,945,000.00	-
非流动资产合计	16,392,636,740.03	17,069,106,381.46	15,595,987,236.58	12,840,098,550.36
资产总计	29,769,620,423.15	27,930,505,909.70	25,310,353,226.24	22,900,870,763.97
流动负债：				
短期借款	6,180,727,000.00	6,180,727,000.00	4,700,727,000.00	4,240,727,000.00
应付票据	1,960,754,647.75	476,532,232.62	493,245,925.16	351,454,744.50
应付账款	4,696,035,671.96	4,641,006,629.85	4,421,996,462.90	3,756,288,835.29
预收款项	2,756,055,113.83	2,678,740,645.64	2,746,457,751.40	2,260,061,480.70
应付职工薪 酬	35,510,147.87	57,520,103.70	62,835,949.12	51,534,741.04
应交税费	54,761,176.30	226,896,122.69	283,326,945.10	310,397,655.15
应付利息	20,837,592.33	8,965,784.71	29,872,609.87	31,998,402.78
应付股利	-	-	33,696,126.24	-
应付债券	-	-	-	-
其他应付款	1,641,849,661.89	1,597,657,315.01	1,187,526,531.53	1,848,510,531.82
一年内到期 的非流动负债	87,331,092.32	129,802,184.64	97,500,000.00	10,000,000.00
其他流动负 债	356,738,403.57	352,794,399.92	779,223,350.88	791,236,860.47
流动负债合计	17,790,600,507.82	16,350,642,418.78	14,836,408,652.20	13,652,210,251.75
非流动负债：				
长期借款	626,590,429.10	586,110,429.10	625,301,432.59	504,500,000.00

应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	8,432,133.00	8,432,133.00	29,304,880.68	29,304,880.68
预计负债	-	-	-	-
递延所得税 负债	1,137,176,584.12	1,137,176,584.12	1,057,708,040.86	816,914,749.06
其他非流动 负债	8,433,466.78	8,433,466.78	5,279,542.85	1,028,000.00
非流动负债合计	1,780,632,613.00	1,740,152,613.00	1,717,593,896.98	1,351,747,629.74
负债合计	19,571,233,120.82	18,090,795,031.78	16,554,002,549.18	15,003,957,881.49
所有者权益：				
实收资本	154,615,265.68	154,615,265.68	152,579,664.39	150,000,000.00
资本公积	945,364,978.23	945,364,978.24	969,799,410.54	817,849,221.40
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	160,332,345.80	160,332,345.80	77,330,213.12	30,525,870.54
未分配利润	4,537,415,444.87	4,322,574,859.11	3,281,234,206.24	2,516,858,183.94
未确认的投 资损失	-	-	-	-
归属于母公司所 有者权益	5,797,728,034.58	5,582,887,448.83	4,480,943,494.29	3,515,233,275.88
少数股东权 益	4,400,659,267.75	4,256,823,429.09	4,275,407,182.77	4,381,679,606.60
所有者权益合计	10,198,387,302.33	9,839,710,877.92	8,756,350,677.06	7,896,912,882.48
负债及所有者权 益合计	29,769,620,423.15	27,930,505,909.70	25,310,353,226.24	22,900,870,763.97

注：2013 年数据采用 2014 年审计报告中经追溯调整后的数据。

2、合并利润表

合并利润表

单位：元

	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	8,859,395,646.90	28,947,724,035.20	25,994,816,874.16	23,836,592,563.15
减：营业成本	7,006,967,464.41	22,585,515,525.94	20,470,583,351.64	18,917,926,997.26
营业税金 及附加	79,832,408.68	264,187,736.78	229,481,397.88	202,801,557.53
销售费用	1,132,536,607.29	4,411,716,117.21	3,652,926,269.80	3,068,443,751.70
管理费用	246,097,095.85	836,466,950.79	737,259,736.85	593,818,356.10
财务费用	108,576,160.28	366,056,386.53	314,281,729.87	255,947,955.63

资产减值损失	-9,101.16	248,746,478.85	-770,688.36	56,932,820.57
加：公允价值变动损益	-	127,797,352.62	474,986,652.06	565,728,337.74
投资收益	11,755,024.13	1,064,049,110.53	437,947,523.51	288,151,190.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,812,421.70	786,948,017.75	346,650,966.05	248,483,529.83
二、营业利润	297,150,035.68	1,426,881,302.25	1,503,989,252.05	1,594,600,652.22
加：营业外收入	12,900,754.09	303,294,301.24	89,923,208.61	84,905,134.79
减：营业外支出	1,888,661.34	51,042,986.99	79,883,689.96	37,413,468.16
其中：非流动资产处置损失	34,697.77	25,832,906.62	55,797,702.90	20,890,709.45
三、利润总额	308,162,128.43	1,679,132,616.50	1,514,028,770.70	1,642,092,318.85
减：所得税	93,321,542.68	292,590,339.62	424,598,846.40	447,858,798.94
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	214,840,585.75	1,386,542,276.88	1,089,429,924.30	1,194,233,519.91
归属于母公司所有者的净利润	71,004,747.09	1,040,100,821.50	527,554,169.10	481,631,787.34
少数股东损益	143,835,838.66	346,441,455.38	561,875,755.20	712,601,732.57
五、其他综合收益	N/A	139,164,434.92	208,772,882.53	187,998,711.48
六、综合收益总额	N/A	1,525,706,711.80	1,298,015,378.28	1,382,232,231.39
归属于母公司股东的综合收益总额	N/A	1,124,352,857.58	736,327,051.63	669,630,074.07
归属于少数股东的综合收益总额	N/A	401,353,854.22	561,688,326.65	712,602,157.32

注：2013 年数据采用 2014 年审计报告中经追溯调整后的数据。

3、合并现金流量表

合并现金流量表

单位：元

	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,048,804,290.25	34,450,355,169.82	31,932,224,023.83	29,466,794,818.58

收到的税费返还	311,716.60	878,337.95	41,198.36	46,717.80
收到的其他与经营活动有关的现金	3,424,792,306.66	2,510,819,583.29	1,303,598,190.58	726,478,723.51
经营活动现金流入小计	12,473,908,313.51	36,962,053,091.06	33,235,863,412.77	30,193,320,259.89
购买商品、接收劳务支付的现金	8,095,444,928.89	27,553,543,864.97	25,267,348,163.53	23,060,535,340.77
支付给职工以及为职工支付的现金	536,661,634.73	1,870,231,408.10	1,565,927,364.18	1,282,797,686.00
支付的各项税费	305,395,394.93	1,159,048,308.85	1,137,154,856.08	1,100,530,779.71
支付的其他与经营活动有关的现金	3,670,388,841.02	4,650,964,378.89	4,202,780,136.80	2,792,385,748.74
经营活动现金流出小计	12,607,890,799.57	35,233,787,960.81	32,173,210,520.59	28,236,249,555.22
经营活动产生的现金流量净额	-133,982,486.06	1,728,265,130.25	1,062,652,892.18	1,957,070,704.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	2,039,299,489.67	83,808,226,595.81	5,860,561,125.72	2,485,123,880.48
取得投资收益所收到的现金	32,977,559.98	481,973,686.61	144,057,800.08	90,283,756.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	5,000.00	10,105,870.90	3,661,761.46	3,387,932.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	6,977,419.31	-
收到的其他与投资活动有关的现金	1,493,493,350.03	338,119,701.71	67,230,725.87	30,476,043.15
投资活动现金流入小计	3,565,775,399.68	84,638,425,855.03	6,082,488,832.44	2,609,271,612.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	211,085,953.27	738,234,372.86	1,496,574,976.18	1,701,923,164.55
投资所支付的现金	1,837,404,275.35	84,408,132,582.59	5,866,981,852.00	2,820,262,077.04
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	130,363,831.17	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	1,280,130,690.40	629,136,501.71	3,283,554.00
投资活动现金流出小计	2,078,490,228.62	86,556,861,477.02	7,992,693,329.89	4,525,468,795.59

投资活动产生的现金流量净额	1,487,285,171.06	-1,918,435,621.99	-1,910,204,497.45	-1,916,197,182.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	58,433,100.00	185,013,817.22	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	1,806,480,000.00	7,608,000,800.00	5,741,247,881.93	5,948,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	167,956,834.45	475,075,500.00	41,342,000.00	106,217,487.60
筹资活动现金流入小计	1,974,436,834.45	8,141,509,400.00	5,967,603,699.15	6,054,217,487.60
偿还债务所支付的现金	803,563,259.29	7,004,321,655.52	4,972,946,449.34	4,306,232,750.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	101,972,443.69	591,675,108.77	526,947,464.61	470,634,104.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	217,541,670.33	187,648,365.97	217,564,912.32
支付的其他与筹资活动有关的现金	159,756,058.59	520,685,200.76	146,849,000.87	306,519,490.24
筹资活动现金流出小计	1,065,291,761.57	8,116,681,965.05	5,646,742,914.82	5,083,386,344.82
筹资活动产生的现金流量净额	909,145,072.88	24,827,434.95	320,860,784.33	970,831,142.78
四、汇率变动对现金的影响	-	3,219,382.43	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	2,262,447,757.88	-162,123,674.36	-526,740,820.94	1,011,704,664.55
期初货币资金数：	4,163,252,105.77	2,979,362,504.15	3,506,013,315.51	2,494,311,456.25
期末货币资金数：	6,425,699,863.65	2,817,238,829.79	2,979,362,494.57	3,506,016,120.80

注：2013 年数据采用 2014 年审计报告中经追溯调整后的数据。

（二）最近三年及一期母公司财务报表

本公司于 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年度 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表**母公司资产负债表**

单位：元

	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	855,596,146.29	13,820,360.92	28,409,929.62	395,610,467.83
交易性金融资产	112,000,000.00	14,000,000.00	-	250,500,000.00
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
应收利息	-	160,273.97	160,273.97	-
其他应收款	4,323,108,318.67	4,440,486,454.51	3,493,508,246.91	2,959,874,313.51
存货	-	-	-	-
其中：消耗性生物资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	5,290,704,464.96	4,468,467,089.40	3,522,078,450.50	3,605,984,781.34
非流动资产：				
可供出售金融资产	66,368,249.50	66,368,249.50	56,368,249.50	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,144,102,080.43	3,144,102,080.43	2,678,575,045.72	2,241,840,065.28
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	9,156.38	9,994.94	774,686.40	799,051.71
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-

油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	34,018,471.69	46,784,477.08
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	3,139,879,486.31	3,210,480,324.87	2,769,736,453.31	2,289,423,594.07
资产总计	8,430,583,951.27	7,678,947,414.27	6,291,814,903.81	5,895,408,375.41
流动负债：				
短期借款	6,140,000,000.00	5,140,000,000.00	4,690,000,000.00	4,240,000,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	27,792.32	27,792.32	160,856.39	17,977,206.06
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	4,202,218.64	4,237,862.53	4,468,461.17	4,590,434.16
应交税费	10,344.07	59,176,480.04	59,173,950.25	59,174,330.81
应付利息	-	8,269,166.66	7,293,333.33	7,105,000.00
应付股利	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
其他应付款	405,046,127.37	499,152,967.37	422,059,484.12	949,248,752.59
一年内到期的非流动 负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	6,549,286,482.40	5,710,864,268.92	5,183,156,085.26	5,278,095,723.62
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	6,549,286,482.40	5,710,864,268.92	5,183,156,085.26	5,278,095,723.62
所有者权益：				
股本	154,615,265.68	154,615,265.68	152,579,664.39	150,000,000.00
资本公积	247,635,037.69	247,635,037.69	220,267,638.98	199,544,562.42
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	160,332,345.80	160,332,345.80	77,330,213.12	30,525,870.54

未分配利润	1,318,714,819.70	1,405,500,496.18	658,481,302.06	237,242,218.83
未确认的投资损失	-	-	-	-
所有者权益合计	1,881,297,468.87	1,968,083,145.35	1,108,658,818.55	617,312,651.79
负债及所有者权益合计	8,430,583,951.27	7,678,947,414.27	6,291,814,903.81	5,895,408,375.41

2、母公司利润表

母公司利润表

单位：元

	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入		-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	16,746.15	255,573.44	-	1,750.01
销售费用	-	-	-	-
管理费用	5,973,444.87	32,293,475.85	50,932,648.24	50,699,533.56
财务费用	81,097,948.49	279,748,636.82	250,282,727.36	204,726,023.81
资产减值损失	-	88,748,912.81	-1,462,983.00	42,352,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	302,463.03	1,231,025,890.92	737,562,675.31	260,245,282.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,147,612,079.65	186,937,608.99	133,390,268.78
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-86,785,676.48	829,979,292.00	437,810,282.71	-37,534,024.51
加：营业外收入	-	43,008.13	30,659,700.73	48,381.96
减：营业外支出	-	973.33	426,557.63	4,973.45
其中：非流动资产处置损失	-	973.33	3,547.37	5,113.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-86,785,676.48	830,021,326.80	468,043,425.81	-37,490,616.00
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-86,785,676.48	830,021,326.80	468,043,425.81	-37,490,616.00
五、其他综合收益	N/A	-	-70,149,917.25	112,354,976.50
六、综合收益总额	N/A	830,021,326.80	397,893,508.56	74,864,360.50

3、母公司现金流量表

母公司现金流量表

单位：元

	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
--	--------------	---------	---------	---------

一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	41,198.36	46,717.80
收到其他与经营活动有关的现金	2,479,005,266.12	17,959,006,968.20	11,693,104,478.97	10,051,681,804.08
经营活动现金流入小计	2,479,005,266.12	17,959,006,968.20	11,693,145,677.33	10,051,728,521.88
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	818,517.55	7,192,924.05	15,879,411.65	15,746,375.53
支付的各项税费	312,379.03	1,581,795.87	2,214,843.20	2,084,844.34
支付其他与经营活动有关的现金	2,447,190,899.07	18,142,612,305.31	12,651,112,823.98	10,250,548,485.87
经营活动现金流出小计	2,448,321,795.65	18,151,387,025.23	12,669,207,078.83	10,268,379,705.74
经营活动产生的现金流量净额	30,683,470.47	-192,380,057.03	-976,061,401.50	-216,651,183.86
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,966,000,000.00	9,893,081,938.80	4,509,858,915.91	1,425,323,148.48
取得投资收益收到的现金	240,926.03	312,499,058.44	169,958,270.41	129,252,865.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	1,966,240,926.03	10,205,580,997.24	4,679,817,186.32	1,554,576,014.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	187,608.50	369,019.00	432,100.00
投资支付的现金	2,074,000,000.00	10,208,185,872.63	4,413,500,000.00	1,768,525,915.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-

投资活动现金流出小计	2,074,000,000.00	10,208,185,872.63	4,413,869,019.00	1,768,958,015.00
投资活动产生的现金流量净额	-107,759,073.97	-2,792,483.89	265,948,167.32	-214,382,000.91
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	29,403,000.00	34,013,817.22	-
取得借款收到的现金	1,800,000,000.00	6,530,000,000.00	4,990,000,000.00	5,085,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	81,358,369.76
筹资活动现金流入小计	1,800,000,000.00	6,559,430,000.00	5,024,013,817.22	5,166,358,369.76
偿还债务支付的现金	800,000,000.00	6,083,111,333.34	4,440,000,000.00	3,883,232,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,148,611.13	295,708,694.44	241,101,121.25	199,673,417.85
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	300,000,000.00
筹资活动现金流出小计	881,148,611.13	6,378,820,027.78	4,681,101,121.25	4,382,906,167.85
筹资活动产生的现金流量净额	918,851,388.87	180,582,972.22	342,912,695.97	783,452,201.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	841,775,785.37	-14,589,568.70	-367,200,538.21	352,419,017.14
加：期初现金及现金等价物余额	13,820,360.92	28,409,929.62	395,610,467.83	43,191,450.69
六、期末现金及现金等价物余额	855,596,146.29	13,820,360.92	28,409,929.62	395,610,467.83

二、最近三年及一期主要财务指标

合并口径主要财务指标如下：

	2015 年 3 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动比率（倍）	0.75	0.66	0.65	0.74
速动比率（倍）	0.61	0.53	0.52	0.62
资产负债率	65.74%	64.77%	65.43%	65.52%

无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例	N/A	0.85%	0.27%	0.34%
	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次/年）	-	79.39	79.23	54.19
存货周转率（次/年）	-	10.93	11.45	11.71
利息保障倍数（倍）	N/A	5.56	5.55	7.31

母公司主要财务指标如下：

	2015 年 3 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动比率（倍）	0.81	0.78	0.68	0.68
速动比率（倍）	0.81	0.78	0.68	0.68
资产负债率	77.68%	74.37%	82.38%	89.53%
	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次/年）	-	-	-	-
存货周转率（次/年）	-	-	-	-
利息保障倍数（倍）	N/A	N/A	N/A	N/A

上述财务指标计算公式如下：

A.流动比率=流动资产 / 流动负债

B.速动比率=（流动资产-存货） / 流动负债

C.资产负债率=总负债 / 总资产

D.无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例=无形资产（扣除土地使用权） / 期末净资产

E.应收账款周转率=营业收入 / 应收账款平均余额（其中 2011 年度应收账款平均余额按照期末余额计算）

F.存货周转率=营业成本 / 存货平均余额

G.息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

H.利息保障倍数=（利润总额+利息支出） / 利息支出

第五节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

一、偿付风险

本公司目前经营情况和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的经营活动存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、偿债计划

（一）利息的支付

本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

1、本期债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 13 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在主管部门指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2018 年 8 月 13 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以

说明。

三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司主营业务收入、经营所产生的现金流入。

公司主营业务收入主要来源于商业零售，以百货和超市业态为主，还包括家电等板块；目前基本上集中在北京、银川、天津和浙江。从收入构成情况看，超市业务板块一直是公司最主要的业务板块，2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，超市业务实现营业收入 1,661,826.25 万元、1,847,058.66 万元、2,059,882.12 万元和 642,465.22 万元，呈逐年上升趋势；百货业务板块，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月百货业务实现营业收入 323,191.26 万元、347,104.34 万元、351,914.09 万元和 102,620.80 万元，保持着较为稳定的盈利水平；家电业务板块实现的营业收入占比较低，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，家电业务实现营业收入 137,476.07 万元、147,635.81 万元、142,595.08 万元和 42,421.33 万元。除以上几个板块外，由于零售业务的特征，公司还有其他业务板块。公司其他业务板块的收入主要包括出租店铺经营场地的收入、对供应商提供服务的收入、卖废品的收入及对加盟店收取的配送费收入等。2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，其他业务实现营业收入 261,165.68 万元、257,629.12 万元、340,381.11 万元和 98,432.21 万元。

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，合并口径下，本公司财务报表营业收入分别为 2,383,659.26 万元、2,599,427.93 万元、2,894,772.40 万元和 885,939.56 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 48,163.18 万元、53,997.37 万元、104,010.08 万元和 2,100.47 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 195,707.07 万元、106,469.85 万元、172,826.51 万元和 -13,398.25 万元。公司经营活动产生的现金流量净额近来有所下降，主要原因是公司开始实行业务扩张，新开门店较多。新开的门店尚处于培育期，在初期经营活动中需要较多的现金流出。但是，经营活动产生的现金流足以支付本期债券本息。

综上所述，公司主营业务收入、经营所产生的现金流足以支付本期债券本息。

四、偿债应急保障方案

（一）受公司行业特征及主营业务模式影响，发行人持有较大金额的国有土地使用权及房屋资产。截至 2014 年末，公司投资性房地产合计 560,217.20 万元，其中未抵押的投资性房地产合计 162,233.44 万元，为本期债券本息的偿付提供了良好的支持。

（二）公司已形成集团化经营，持有较多的金融资产和股权资产。截至 2015 年 3 月 31 日，公司持有交易性金融资产 25,886.20 万元，主要为投资基金和信托理财产品，变现能力较高。公司持有的金融资产为本期债券本息的偿付提供了进一步保障。

（三）公司与各大银行一直保持长期良好的合作关系，具有较高的授信额度。截至 2015 年 3 月 31 日，合并口径下，公司获得的银行授信额度合计 727,000 万元，其中未使用额度为 113,000 万元。如债券到期需偿付本息时发行人短期资金不足，可向银行借入流动资金贷款以保证本期债券本息的足额偿付。

五、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

（一）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请海通证券担任本期债券的债券受托管理人，并与海通证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，

由海通证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

（三）制定账户及资金监管协议

为了保证按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中国民生银行股份有限公司总行营业部作为本期债券账户监管人，发行人在账户监管人处开立偿债资金专户，与账户管理人签署了《物美控股集团有限公司2015年公司债券账户及资金监管协议》，委托账户监管人对上述账户进行监管。

发行人在账户监管人处开立偿债资金专户，用于存储提前准备的债券利息和本金，进行专户管理。偿债资金一旦划入偿债资金专户，专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户中的资金包括用于偿还当年应付的本息和资金。发行人在本期债券的付息日或兑付日前7个工作日（T-7日）之前，按照《募集说明书》中确定的利息/本息金额向偿债资金专户中划入偿债资金，监管人将检查偿债资金专户内的资金，并于当日将偿债资金专户内的资金情况书面通知发行人。

（四）严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/或本金；发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；发行人未能按照募集说

明书的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或在该偿债资金专户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；发行人经营方针和经营范围发生重大变化；发行人生产经营外部条件发生重大变化；发行人发生未能清偿到期债务的违约情形；发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化；发行人拟做出减资、合并、分离、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元，且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；发行人拟申请发行新的债券；发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的 20%；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的 10%；发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益的情形；中国证监会规定的其他情形。

（六）发行人承诺

根据发行人 2015 年 3 月 5 日的董事会决议及 2015 年 3 月 6 日的股东会决议，在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事、监事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

六、发行人违约责任

（一）本期债券违约的情形

- 1、发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；

2、发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

（三）争议解决方式

双方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，依据中国法律按照诉讼或司法程序向有关法院提起并由该法院受理和进行裁决。

第六节 债券跟踪评级安排说明

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及新世纪评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，新世纪将在本期债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，新世纪将于发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后一个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体发生可能影响本期债券信用等级的重大事件，应及时通知新世纪，并提供相关资料，新世纪将就该项事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，新世纪将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

新世纪的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过新世纪网站（www.shxsj.com）及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)予以公告。

第七节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截止本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违法和重大违规行为。

第八节 募集资金运用

一、本期募集资金运用计划

根据《公司债券交易与发行管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，并经股东会批准，公司向中国证监会申请发行不超过30亿元的公司债券。

本期债券募集的资金在扣除发行费用后，10 亿元拟用于偿还母公司债务，5 亿元用于补充公司流动资金。

（一）偿还公司债务

公司偿还贷款如下：

金额单位：万元				
序号	银行名称	贷款到期日	金额	担保方式
1	广发银行翠微路支行	2015 年 9 月 3 日	20,000.00	信用
2	农商银行清河支行	2016 年 1 月 5 日	30,000.00	保证担保、 质押担保
3	农商银行清河支行	2016 年 1 月 27 日	20,000.00	保证担保、 质押担保
4	光大银行长虹桥支行	2016 年 1 月 29 日	30,000.00	质押泰康 人寿 3500 万股股权
	合计	-	100,000.00	-

因本期债券的审批和发行时间尚存一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，发行人将依据该时点公司债券结构调整。本期债券募集资金到位之前，发行人将根据上述贷款的实际情况以其他自筹资金进行偿还，并在募集资金到位之后予以置换。

由于超市百货行业的经营特点，公司的资产负债率较高。公司负债以流动性负债为主，流动性负债占总负债的比重在85%以上，但非流动性资产占总资产比重超过50%。报告期内，发行人的资产流动比例一直较低，债务结构与资产机构

不匹配，存在一定的流动性风险。本期募集资金偿还公司部分短期债务后，将优化公司的债务结构，实现公司资产和负债结构的良好匹配，有效降低公司流动性风险。

（二）补充流动资金

本期债券募集资金除用于偿还公司债务外，剩余资金拟用于补充流动资金。

1、补充流动资金有利于进一步降低流动性风险

近年来，随着公司业务规模不断扩张，公司的货币资金余额持续降低，2014 年公司货币资金余额虽有所上升，但仍不充裕。补充流动资金将提升流动比率，降低公司资金的流动性风险，为公司各项业务的稳定运营提供保障。

2、补充流动资金有利于公司长期发展

近年来，发行人正处于扩张阶段，新开的门店较多，需要招聘大量的人员，购买或租用新的经营场地，造成经营性现金流和投资性现金流净流出额度较大。补充流动资金能够良好的支撑公司的扩张战略，有助于公司的长期发展。

综上，为了进一步降低流动性风险，应对公司所面临的投资需求，把握投资机遇，实现公司的长期发展，公司有必要适量补充长期稳定的流动资金。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对短期偿债能力的影响

随着公司近年来不断扩大投资规模，公司对流动资金的需求也日益增加。本期债券募集资金的运用，将使公司的流动资金得到充实，短期偿债能力得到大幅提高。

（二）对负债结构的影响

本期债券发行后，本公司资产负债率将略有上升，但仍处于较低水平，公司债务结构将得到大幅优化。

（三）对财务成本的影响

公司目前主要通过银行贷款的方式，进行短期债务融资。与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，同时考虑到评级机构给予发行人和本期债券的信用评级较高，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平会低于境内同期限人民币贷款利率，有利于发行人降低长期财务成本。

综上，本期债券的发行有利于节约公司财务成本，提高公司整体盈利水平。

第九节 其他重要事项

一、或有事项的说明

（一）截至 2014 年 12 月 31 日未决诉讼

公司与宁夏大世界实业集团有限公司（以下简称“大世界实业集团”）签订了《商业用房租赁合同》。公司依约履行了合同义务，但大世界实业集团一直未按合同约定交付租赁商业用房，导致公司无法在原定开业时间开业，并已超过六十天且提供的租赁物不符合合同约定的租赁用途。公司已就大世界实业集团及其关联控股子公司宁夏大世界房地产开发有限公司违约事实情况向宁夏回族自治区高级人民法院提起诉讼，宁夏回族自治区高级人民法院已受理该诉讼事项，但尚未开庭审理。

现宁夏大世界实业集团有限公司以房屋租赁合同纠纷为由在银川市中级法院起诉公司，请求判令公司继续履行和其已签订的《商业用房租赁合同》、赔偿其各项经济损失 4,000 万元及承担相关诉讼费用。

大世界实业集团于 2015 年 2 月 9 日向银川市中级法院提出财产保全申请，要求冻结公司银行存款账户 4,000 万元或查封、扣押公司相应价值的其他财产，并已提供了担保。银川中级法院认为大世界实业集团的申请符合法律规定，同意其提出的财产保全申请。

鉴于公司已在宁夏回族自治区高级人民法院（以下简称“宁夏高院”）就同一案由起诉大世界实业集团及宁夏大世界房地产有限公司（以下简称“大世界房地产公司”），两级法院均认为两案是基于同一法律关系产生的纠纷，需要合并审理，但因两案在不同的法院起诉，级别管辖不同，需等待宁夏高院决定合并审理事宜。

截至 2014 年 12 月 31 日，诉讼事项尚未有新的进展。

（二）除存在上述或有事项外，公司无其他需要披露的重大或有事项。

二、承诺事项

（一）重大承诺事项

1、经营租赁承诺

（1）新华百货已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

于 2014 年 12 月 31 日(T),新华百货已签订的正在履行的门店经营租赁合同,于下列期间承担款项如下:

期间	经营租赁（万元）
T+1 年	26,582.37
T+2 年	27,835.34
T+3 年	52,308.09
T+3 年以后	279,412.47
合计	386,138.28

根据新华百货与银川铸龙投资有限公司（国有控股公司）于 2010 年 1 月 1 日签订的《土地使用权租赁协议》，新华百货续租原租用的 8539.88 平方米国有土地使用权，年租金 4,500,000.00 元，租赁期 2010 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。

于 2014 年 12 月 31 日，新华百货已签订的准备履行的租赁合同：

①新华百货与宁夏银川龙马房地产开发有限公司于 2013 年 3 月 15 日签订了租期 20 年的房屋租赁协议，截止 2014 年 12 月 31 日，该租赁房产目前正在建设之中，总租赁建筑面积约 59000 平方米，精确面积以房产测绘部门的最终测绘结果为准。

②新华百货之下属三级子公司乌海新百公司与内蒙古苏里格房地产开发有限公司于 2014 年 12 月签订了租期 15 年的租赁协议，截止 2014 年 12 月 31 日，该租赁房产目前尚在装修阶段，总租赁面积约 9364 平方米。

③新华百货之下属二级子公司新百超市与银川先泽房地产开发有限公司于 2014 年 8 月签订了租期 10 年的租赁协议，截止 2014 年 12 月 31 日，该租赁房产目前尚在建设阶段，总租赁建筑面积约 2684 平方米，精确面积以房产测绘部门的最终测绘结果为准。

（2）集团经营租赁承诺

至 2014 年 12 月 31 日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约主要为商超门店的租赁，具体情况如下：

项目	2014 年 12 月 31 日 (万元)	2013 年 12 月 31 日 (万元)
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额	—	—
资产负债表日后第 1 年	107,603.10	92,043.80
资产负债表日后第 2 年	106,914.10	94,335.30
资产负债表日后第 3 年	106,351.80	94,483.80
以后年度	1,069,871.90	1,002,567.30
合计	1,390,740.90	1,283,430.20

2、资本承诺

项目	2014 年 12 月 31 日 (万元)	2013 年 12 月 31 日 (万元)
已签约但尚未于财务报表中确认的	—	—
其中：购建长期资产承诺	110,084.00	39,163.70
收购承诺(注)	41,455.50	41,455.50
未签约仅经过管理层审批但尚未于财务报表中确认的	—	—
其中：购建长期资产承诺	8,941.90	27,470.50
合计	160,481.40	108,089.70

三、日后事项

公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

四、权利受限及优先偿付负债情况

（一）权利受限情况

1、货币资金 2014 年末使用受限制状况

项目	金额（万元）	使用受限制的原因
其他货币资金	141,475.63	预售购物卡款保证金、银行承兑汇票保证金

2、所有权 2014 年末受到限制的资产情况

金额单位：万元

所有权受到限制的资产	2014 年末 金额	受限原因	对应贷款金额
用于担保的资产：			
持有银川新华百货商业集团股份有限公司全部股权	46,256.42	质押	40,000.00
华美现代流通持有的泰康人寿股权（3500 万股）	39,203.09	质押	50,000.00
持有北京物美商业集团股份有限公司的全部股权	147,376.26	质押	160,000.00
物美置地-西城区新街口北大街 1 号	324,403.06	抵押	149,000.00
物美置地-慧科大厦西区	93,809.90	抵押	65,000.00
物美置地-物虹大厦	118,946.08	抵押	20,700.00

（二）优先偿付负债情况

截至募集说明书签署日，发行人不存在优先偿付负债情况。

第十节 有关机构

一、发行人：物美控股集团有限公司

法定代表人： 张令
住所： 北京市石景山区八大处高科技园区实兴大厦 4159 室
联系地址： 北京市海淀区西四环北路 158 号慧科大厦 11 层
联系人： 于滨
联系电话： 010-88258815
传真： 010-88258605

二、主承销商、债券受托管理人：海通证券股份有限公司

法定代表人： 王开国
住所： 上海市黄浦区广东路 689 号
联系地址： 北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦写字楼 23 层
项目主办人： 吴斌、罗丽娜
项目组成员： 赵宇阳、张意昂
联系电话： 010-88027267
传真： 010-88027190

三、律师事务所：嘉源律师事务所

负责人： 郭斌
住所： 北京市西城区复兴门内大街 158 号远洋大厦 F408
联系地址： 北京市西城区复兴门内大街 158 号远洋大厦 F408
经办律师： 张美娜
联系电话： 010-66413377
传真： 010-66412855

四、会计师事务所：信永中和会计师事务所

法定代表人： 叶韶勋

住所： 北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

联系地址： 北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

经办会计师： 周海涛、赵学斌

联系电话： 010-59675236

传真： 010-65547190

五、资信评级机构：上海新世纪资信评估有限公司

法定代表人： 朱荣恩

住所： 上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系地址： 上海汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系人： 周灵、熊桦

联系电话： 021-6354375-813、842

传真： 021-63500872

六、募集资金专项账户开户银行：中国民生银行股份有限公司总行营业部

负责人： 马琳

住所： 北京市海淀区三爱大厦 2 层

联系人： 王燕霞

联系电话： 010-60305547

传真： 010-60305547

七、申请上市或转让的证券交易所：上海证券交易所

负责人： 黄红元

住所： 上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话： 021-68808888

传真： 021-68804868

邮政编码： 200120

八、本期债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人： 高斌

住所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话： 021-68873878

传真： 021-68870064

邮政编码： 200120

第十一节 备查文件

除本上市公告书披露的文件外，备查文件如下：

- （一）物美控股集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）；
- （二）发行人 2011 年-2013 年、2014 年审计报告及 2015 年第一季度财务报表；
- （三）主承销出具的上市意见书；
- （四）发行人律师出具的法律意见书；
- （五）资信评级机构出具的信用评级报告；
- （六）债券持有人会议规则；
- （七）债券受托管理协议；
- （八）中国证监会核准本次发行的文件。

投资者可以至本公司及主承销商处查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《物美控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页）

物美控股集团有限公司

2015 年 9 月 7 日



（本页无正文，为《物美控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页）



海通证券股份有限公司

2015 年 9 月 7 日